

## 부동산 소유주 공고 - 2022년 1월

부동산 소유주 님 귀하

주택 보존 개발부(Department of Housing Preservation and Development, HPD)는 뉴욕시 주택관리규정(New York City Housing Maintenance Code), 뉴욕주 집합주택법(New York State Multiple Dwelling Law), 기타 관련 시 법령 준수를 위해 주거 건물 소유주가 이용할 수 있는 자료 및 자원에 관한 새로운 법률과 정보를 주기적으로 제공합니다. 이 공고는 [HPD의 웹페이지](#)에서 2주 이내에 다른 언어로 볼 수 있습니다.

*본 출판물은 정보 제공 목적으로만 작성되었으며, 법률적 조언을 제공하기 위한 목적으로 작성된 것이 아닙니다. 본 정보는 뉴욕시 주택 분야 법률과 관련된 소유주 및 세입자의 의무에 관한 모든 내용을 담고 있지 않으며 변경이 있을 수 있습니다.*

---

### 자동 여닫이문

화재는 건물에 영향을 미치는 가장 치명적인 사건 중 하나이며 세입자와 소방관의 생명을 위협에 빠뜨리고 재산에 막대한 비용이 드는 피해를 줄 수 있습니다. **자동 여닫이문은 화재와 연기가 한 아파트에서 건물 전체로 퍼지지 못하게 막아줍니다.** 최근 건물 화재에 관한 뉴스에서 보셨듯이, FDNY는 인명 손실과 심각한 건물 피해의 주요 요인이 아파트와 공공 복도에 있는 자동 여닫이문 고장임을 확인했습니다. 부동산 소유주는 건물 내 출입문이 자동으로 닫히는지 확인해야 하고 올바른 방식으로 작동하는지도 미리 확인해야 합니다.

집합주택의 통로(예: 복도) 및 계단통로에 접근할 수 있는 출입문은 자동 여닫이식이어야 합니다(여기에는 아파트 출입문 및 건물 외부로 통하는 출입문도 포함됨). 부동산 소유주의 선택에 따라 오버헤드 출입문 클로저, 헤비듀티 도어 클로저 또는 플로어스프링 도어 클로저와 같은 장치를 출입문에 장착할 수 있습니다. 모든 자동 여닫이문은 잘 수리하고 주기적으로 점검해야 합니다.

출입문을 자동 여닫이로 유지하지 않는 경우 이는 그 즉시 위험한 위반(C등급)이며, 건물 소유주가 21일 이내에 해당 내용을 수정하고 HPD에 인증하지 않으면 HPD에서 긴급 수리를 개시합니다. HPD가 긴급 수리를 진행하는 경우 부동산 소유주에게 수리 비용을 청구합니다. 소유주가 지불에 응하지 않을 경우 뉴욕시는 해당 부동산에 재산차압권을 제기합니다. 재산차압 시에는 이자가 발생하며 청구 금액을 징수하기 위해 매각 및/또는 압류할 수 있습니다. 또한 미준수로 인해 부동산 소유주가 민사 처벌을 받을 수 있습니다.

[2018년 지방법 115 \(Local Law 115\)](#)에 따라 부동산 소유주는 세입자에게 화재 대피 시 출입문을 닫으라는 통지를 게시해야 합니다.

기타 화재 안전 요구사항에 대한 상세 내용은 HPD 웹사이트에서 [가스레인지 화력 조절 손잡이 커버](#) 및 [화재탐지기에](#) 대한 글을 참조하십시오. HPD의 [화재 안전 전단지](#)를 다운로드하면 주거용 건물의 화재 예방법에 대해 자세히 나와 있습니다.

---

## 기각 요청 업데이트

기각 요청은 조건을 시정하였지만 인증 날짜가 지난 경우 부동산 소유주가 지난 위반 건을 말소하는 데 사용할 수 있는 절차입니다. 2022 년 1 월부터 HPD 는 [기각 요청](#)을 다음과 같이 수정했습니다.

### 1. 납 성분 페인트 위반:

- 소유주/대리인은 납 성분 페인트 위반 미결 건에 대한 기각 요청 신청서와 함께 증명 서류를 제출하지 않아도 됩니다. HPD 는 물리적 조건이 해결되었음을 확인한 후, 위반 기각 절차를 완료하기 위해 필요한 서류와 제출 방법에 대한 지침이 포함된 **결합 통지서**를 소유주에게 발부합니다.
- 납 교체 및 기록 유지 위반 명령 614, 621, 622, 623, 618, 619, 620 호에 대하여 지원이 필요한 소유주는 HPD 납 감사부(Lead Audit Unit, 212-863-5501)에 직접 연락하여 옵션 5 번을 선택해야 합니다.

### 2. 기각 요청 후 자가 인증 절차(CV-1)

- 이 절차는 기각 요청 결과 특정 기준을 충족하는 소유주가 사용할 수 있습니다. 해당 기준은 기각 요청 지침에서 주의 깊게 검토하십시오.
- 기각 요청 후 자가 인증 절차를 통해 기각될 수 **없는** 새로운 지침과 추가 위반 사항을 포함하도록 CV-1 양식이 수정되었습니다.
- 이제 HPD 웹사이트에서 CV-1 양식을 인쇄할 수 있습니다.
- 소유주/대리인이 기각 후 자가 인증과 함께 준수 진술서(Affidavit of Compliance, AF-6)를 수정하여 제출하는 경우, 이제 해충 위반 명령 567, 568, 569 호를 기각 요청 후 자가 인증 절차의 일부로 간주할 수 있습니다. 해충 위반이 절차의 일부로 간주되려면 모든 서류를 같은 날짜에 함께 제출해야 합니다.

### 3. 콘도 및 아파트:

HPD 는 부동산 등기 상태에 관계없이 개별 콘도 및 공동주택 소유주의 기각 요청 신청서를 수락하고 이를 처리하며, 기각 요청 신청서에 나열된 아파트 내에서 미결 위반

사항만 다시 검사합니다. 콘도 및 공동주택 소유주는 각 아파트에 대한 “소유권 진술서(Affidavit of Ownership)” 양식을 기각 요청 신청서와 함께 제출해야 합니다.

한 아파트를 재검사하기 위한 기각 요청 수수료는 \$250.00 입니다. 콘도 또는 공동주택 소유주가 같은 건물에 있는 두 채 이상의 아파트에 대해 기각 요청 신청서를 제출하는 경우, 재검 대상 위반 건수에 따라 기각 요청 수수료는 \$300.00 이상입니다. 콘도 또는 공동주택 소유주가 동시에 여러 세대를 신청할 경우 HPD 는 위반율(기각 요청 지침에 명시됨)를 지속적으로 사용합니다.

---

## 납 성분 페인트 연례 통지 및 조사

2004 년 지방법 1(Local Law 1)에 따라 모든 소유주는 납 성분 페인트 관련 활동을 수행해야 합니다. 또한 소유주는 해당 활동에 대한 기록을 10 년 이상 보관해야 하며, 연례 재산 등록 시 해당 활동을 준수했다는 확인을 받아야 합니다. 활동을 수행하지 못하거나 해당 기록을 보관하지 않을 경우 중대한 처벌을 받을 수 있습니다.

1960 년 이전에 건설된 집합주택(납 성분 페인트가 사용된 것을 소유주가 알고 있는 경우 1960 년~1978 년 건설 주택도 포함)을 보유한 소유주는 **1 월 1일부터 1 월 16일까지** 각 세대에 연례 통지서(영어 및 스페인어)를 전달해야 하며, 세입자가 작성한 해당 통지서를 2 월 15 일까지 견어야 합니다.

### 어떤 통지입니까?

- 연례 통지는 각 세입자에게 6 세 미만의 아동이 해당 주거 세대에 “거주”하고 있는지에 대한 정보를 요청합니다. “거주”란 주거 세대에 거주하는 아동 또는 해당 주거 세대에서 일상적으로 일주일에 10 시간 이상을 보내는 아동을 의미합니다.
- 소유주가 사용할 수 있는 연례 통지의 종류에는 두 가지가 있으며, 그중 한 가지만 세입자에게 제공하면 됩니다. 한 가지 버전은 지방법 1 통지와 방범창 통지(건축 연도에 관계없이 3 주택 이상을 보유한 모든 임대 건물은 필수)이고 두 번째 버전은 지방법 1 통지만 있는 것입니다.
  - [Protect Your Child from Lead Poisoning and Window Falls Annual Notice ion Annual](#) (납 중독과 창문에서의 추락 사고로부터 아동 보호에 관한 통지)
  - [Annual Notice for Prevention of Lead-Based Paint Hazards – Inquiry Regarding Child](#) (납 성분 페인트 위험 방지를 위한 연례 통지 - 아동 관련 조사)
- 두 통지는 각 세입자가 1 부는 보관하고 남은 1 부는 소유주에게 제출할 수 있도록 최소 영어 및 한국어로 각각 2 부씩 제공해야 합니다.

- 소유주는 이 통지를 전달했다는 문서를 보관하고, 통지를 어디로 제출해야 하는지 모든 세입자에게 확실히 알려주며, 각 세입자가 작성하여 제출한 통지를 보관하십시오.

### 세입자가 응답하지 않을 경우 어떻게 해야 합니까?

- 세입자가 작성한 통지를 2 월 15 일까지 제출하지 않을 경우, 소유주는 **2 월 16 일부터 3 월 1 일** 사이에 후속 조사를 시행하여 해당 세대에 6 세 미만 아동이 살거나 주당 10 시간 이상을 정기적으로 보내는지의 여부를 판단해야 합니다. 소유주는 조사를 시행하기 위해 해당 세입자에게 연락을 시도했다는 기록을 보관해야 합니다.
- 만약 소유주가 세입자로부터 작성된 통지를 받지 못했으며 후속 조사를 통해 6 세 미만의 아동이 거주하는지 여부를 판단할 수 없다면, 세입자에게 통지를 받지 못했다고 반드시 서면으로 [보건 및 정신 위생부](#)(Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH)에 알려야 합니다. 소유주는 다음 주소로 DOHMH 에 서면 고지를 보낼 수 있습니다.

Department of Health and Mental Hygiene — Healthy Homes  
125 Worth Street, Sixth Floor, CN58  
New York, NY 10013

### 소유주는 왜 이 정보를 수집해야 합니까?

- 이 통지를 통해 지방법 1 하에 요구되는 연례 조사 수행 및 법적으로 명시된 안전 작업 지침 준수 등 기타 소유주 의무 활동의 수행 필요성을 판단할 수 있기 때문에 이 정보를 수집하는 것이 중요합니다. 아동이 위와 명시된 정의대로 거주하는 것으로 판단되는 모든 세대를 비롯하여 해당 건물의 공동 구역은 최소 연 1 회 납 성분 페인트 유해성 관련 점검을 받아야 합니다.
- 6세 미만 아동이 거주하는 세대 및 건물에 대한 필수 연례 납 성분 페인트 위험 조사와 안전 작업 지침에 대한 자세한 정보는 HPD 웹사이트에 게시된 2019 년 12 월 [브리핑 자료](#)를 참조하십시오.

### 소유주는 모든 기록을 어떻게 관리하면 됩니까?

- 통지 발송과 수신 또는 세입자로부터 통지를 돌려받지 못했을 경우에 시행한 후속 조사 등에 대한 문서 작성에 도움이 되도록 HPD 가 양식을 마련했습니다. [연례 통지 전달 준수 관련 양식 샘플\(Sample Forms for Delivery of Annual Notice Compliance\)](#)을 참조하십시오.
- HPD 는 또한 연례 조사의 문서 작성에 도움이 되는 양식을 마련했습니다. [연례 조사 준수 관련 양식 샘플\(Sample Forms for Annual Investigation Compliance\)](#)을 참조하십시오.